

Fondo de Vivienda Multifamiliar Asequible

Actividad que cumple los requisitos: Vivienda, construcción, adquisición y demolición

Objetivo nacional: Beneficio a familias de recursos bajos a moderados: Vivienda

Fondos asignados para la actividad: \$3,671,000

Descripción general y distribución

La ciudad de Columbia enfrenta una amplia mezcla de necesidades insatisfechas que complican nuestra capacidad para cumplir con el requisito de 70 % de hogares de recursos bajos a moderados (LMI). Nuestros programas de reconstrucción de viviendas unifamiliares, el Programa de Asistencia a Propietarios de Columbia y el Programa para Reparaciones Menores, atrajeron a una cantidad relativamente pequeña de solicitantes, al igual que el Programa de Reparación de Propiedades de Alquiler Pequeñas. La vivienda de alquiler multifamiliar representa una oportunidad de cumplir con el requisito de hogares LMI y, a la vez, de aumentar la flexibilidad de los programas de CDBG-DR, a fin de atender las demás necesidades insatisfechas de vivienda asequible que se identifican en esta enmienda al Plan de acción de CDBG-DR.

La disponibilidad de vivienda asequible en Columbia se está transformando en una situación apremiante. La Ciudad reconoce que la pérdida de unidades de alquiler es significativa debido a la cantidad limitada de viviendas asequibles, lo cual dificulta que los inquilinos se adapten a las condiciones posteriores a una inundación. Para compensar la pérdida de unidades de alquiler, la Ciudad propone reasignar fondos de otros programas a la construcción de unidades de alquiler multifamiliares asequibles para revitalización y reurbanización, lo cual extiende su visión de largo plazo sobre una comunidad vital y saludable. **El programa de la ciudad estará disponible en toda la ciudad para lograr el mayor efecto con el aumento del inventario de unidades de alquiler asequibles.**

El Fondo de Vivienda Multifamiliar Asequible permitirá que la ciudad se asocie con subreceptores para financiar la adquisición y demolición de terrenos baldíos, la construcción de viviendas de alquiler o propiedades para compradores de vivienda o la reconstrucción de unidades dañadas en el mismo lote. Los proyectos se seleccionarán de acuerdo con los siguientes criterios:

- Actividades del proyecto en línea con las prioridades establecidas en el Plan Consolidado de la Ciudad.
- Estado de preparación para proceder.
- El proyecto reemplazará las unidades de alquiler dañadas por la tormenta.
- El proyecto se ubica dentro del área de Revitalización de Vecindarios de la ciudad de Columbia.
- El proyecto maximiza el número de beneficiarios de hogares LMI.
- El proyecto impone restricciones de asequibilidad en línea con el nivel de inversión de los programas de Recuperación ante Desastres con Subsidio Global para el Desarrollo Comunitario (CDBG-DR).
- El proyecto es financieramente viable y están comprometidas todas las demás fuentes de financiamiento.
- El cronograma del proyecto es realista, los costos son razonables y el nivel de experiencia y capacidad financiera del promotor inmobiliario es significativo.

Estado de preparación para proceder

La capacidad de la ciudad para cumplir con los requisitos temporales es primordial para el éxito de los programas, lo cual refuerza la necesidad de trabajar con socios que cuenten con la capacidad, el conocimiento y la experiencia en implementación rápida de los proyectos seleccionados. Los potenciales socios serán evaluados según los siguientes conceptos:

- ¿Hay integrantes calificados en el equipo asignados a las funciones clave?
- ¿El propietario cuenta con experiencia reciente de trabajo en un entorno regulado de viviendas asequibles?
- ¿El propietario ha ejecutado de manera exitosa otros proyectos con financiamiento federal?
- ¿El proyecto propuesto indica una comprensión cabal de las reglas de CDBG-DR y de los reglamentos federales, como evaluación medioambiental, duplicación de beneficios, asistencia para la reubicación y requisitos laborales federales?
- ¿Están comprometidas todas las demás fuentes de financiamiento?
- ¿El cronograma del proyecto es realista? ¿Se puede finalizar la construcción según las metas de rendimiento proyectadas?

La estructura financiera escogida reflejará las realidades del proyecto y las asociaciones seleccionadas. Cuando sea factible y en la mayor medida que sea posible, la Ciudad potenciará el uso de fondos del programa de CDBG-DR mediante bonos de vivienda, fondos de FEMA, otras fuentes financieras estatales y locales y créditos fiscales para viviendas de familias de bajos recursos.

La Ciudad verificará la adhesión a los requisitos de la Ley de Reubicación Uniforme (URA), la identificación tanto de los habitantes desplazados como de los actuales habitantes del proyecto y el mantenimiento de registros. Estos habitantes recibirán servicios de asesoramiento y asistencia para la reubicación, si corresponde.

Conexión con desastres y necesidades insatisfechas

La inundación de 2015 aumentó de manera indirecta la escasez existente de viviendas asequibles, creada por los propietarios desplazados que ingresaron al mercado de alquileres, al tiempo que una porción del mercado multifamiliar resultaba dañada gravemente o destruida. La ciudad vive una intensa falta de vivienda decente, segura y sanitaria, a la par de un alza en los alquileres en todos los niveles del mercado habitacional. Mientras los alquileres suben, en las viviendas de familias con recursos bajos a moderados (LMI), la carga del alquiler es cada vez mayor o supera el presupuesto de mercado. Estos efectos se pueden atribuir en forma directa al desastre y el Plan de acción los documentará y describirá como una necesidad insatisfecha.

Según lo establecido en el Diario Oficial con fecha 9 de junio de 2016, en virtud de la Ley Pública 114-113, los beneficiarios también pueden financiar construcciones nuevas (consulte el párrafo 28 de la Sección VI en este aviso) o reconstrucciones de unidades **no** dañadas por el desastre si la actividad aborda en forma clara **un efecto relacionado con el desastre y se ubica en un área afectada por el desastre**. Este efecto se demuestra con el efecto general que tuvo el desastre en la calidad, cantidad y asequibilidad de viviendas disponibles y en la consiguiente

incapacidad de esa disponibilidad para satisfacer las necesidades y demandas de la población después del desastre.

Si bien no hay estadísticas disponibles acerca de la pérdida directa de viviendas de alquiler debido a la inundación de octubre de 2015, el equipo de recuperación ante desastres ha visitado varios complejos de apartamentos multifamiliares dañados por la tormenta. La evidencia anecdótica de los administradores de propiedades sugiere que la escasez de viviendas asequibles, incluidas las unidades de alquiler, ha aumentado desde la tormenta y muchos propietarios subieron las tarifas tras reparar los daños en las propiedades.

Solicitantes que cumplen los requisitos:

- Socios: Unidades del gobierno local
- Desarrolladores inmobiliarios: Desarrolladores inmobiliarios con o sin fines de lucro en busca de fondos para viviendas asequibles nuevas

Priorización de solicitantes:

Se priorizarán los proyectos de desarrollo inmobiliario que reemplacen unidades de alquiler dañadas por la tormenta, se ubiquen dentro de un área objetivo de revitalización, maximicen el beneficio para inquilinos de ingresos bajos a moderados y estén *listos para la pala*.

Uso de fondos

Los fondos del Programa de Recuperación ante Desastres con Subsidio Global para el Desarrollo Comunitario (CDBG-DR) se destinarán a la adquisición y demolición de terrenos baldíos, la construcción de viviendas de alquiler o propiedades para compradores de vivienda o la reconstrucción de unidades dañadas en el mismo lote. Entre los costos de los proyectos que cumplen con los requisitos se cuentan los siguientes:

Costos directos de desarrollo: Costo real de construcción o reconstrucción de una vivienda, incluido el costo de cumplir con las nuevas normas de edificación de §92.251, demolición de estructuras existentes y conexión a servicios públicos, incluidas conexiones exteriores desde la red de la propiedad hasta la calle adyacente. Entre las mejoras al lugar se cuentan los caminos locales y las redes de alcantarillado y agua que se necesiten. En el caso de proyectos de viviendas de alquiler para familias múltiples, también son admisibles aquellos costos destinados a la construcción o reconstrucción de lavanderías e instalaciones comunitarias dentro del mismo edificio.

Costos indirectos relacionados: Otros costos razonables y necesarios asociados al financiamiento o desarrollo (o ambos) de la construcción o adquisición de viviendas, incluidos honorarios razonables de promotor inmobiliario, servicios arquitectónicos, de ingeniería o profesionales necesarios para preparar planes, planos, especificaciones o revalorizaciones de obras; costos de procesamiento y pago del financiamiento de los proyectos; costos de una auditoría de proyectos; costos de la prestación de servicios de información, como mercadeo afirmativo y distribución de información sobre vivienda justa a posibles propietarios e inquilinos.

Revisión ambiental: Costos y liberación de fondos relacionados directamente con el proyecto

Costos de reubicación: El costo de los pagos de reubicación y las demás ayudas a la reubicación de personas desplazadas por el proyecto son costos que cumplen con los requisitos.

Control:

El control de cumplimiento del programa lo realizará el personal de cumplimiento y el auditor interno de Desarrollo Comunitario de la ciudad conforme al acuerdo firmado por los subreceptores, las políticas y los procedimientos del programa y el Plan de Control CDBG-DR de la ciudad de Columbia.

Fechas de inicio y fin: Julio 2018 - Diciembre 2021